

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 27.11.07.

Barbastro, Diciembre 2007
El Secretario General.

AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
EN EL AREA AO-90, CUARTEL DEL EJÉRCITO
(Modificación nº 45 del Plan General)

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 17.09.07

Barbastro, Septiembre de 2007.
El Secretario General

NOVIEMBRE DEL 2007

El presente Pliego contiene la siguiente documentación :

1. MEMORIA

- 1.1. Objeto
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Planeamiento y afecciones
- 1.4. Servicios básicos
- 1.5. Propiedades
- 1.6. Propuesta de modificación
- 1.7. Propuesta de catalogación del pabellón principal del acuartelamiento General Ricardos.
- 1.8. Criterios y objetivos
- 1.9. Soluciones generales
- 1.10. Zonificación y aprovechamiento
- 1.11. Determinaciones de obligado cumplimiento.
- 1.12. Viabilidad

Anejo nº 1 : Proyecto de convenio entre la empresa "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." y el Ayuntamiento de Barbastro.

Anejo nº 2 : Informe jurídico relativo a la modificación del PGOU en el Area AO-90, Cuartel del Ejército.

Anejo nº 3 : Nueva ficha del Area 90

Anejo nº 4 : Nueva ficha del catálogo, correspondiente al Pabellón Principal del Cuartel General Ricardos.

2. PLANOS

Planos de Información

1. Situación.
2. Propiedades.
3. Zonificación s/NSM⁽¹⁾ (1987).

Planos de Ordenación

4. Delimitación del Suelo Urbano No Consolidado de actuación diferida.
Nueva Zonificación.

⁽¹⁾ Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro, homologadas como PGOU en Septiembre del 2000.

1. MEMORIA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BARBASTRO EN EL AREA AO-90, CUARTEL DEL EJÉRCITO.

1. MEMORIA

1.1. Objeto

En desarrollo del Proyecto de Convenio a suscribir entre la empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." y este Ayuntamiento se redacta la presente modificación del PGOU de Barbastro (Huesca) en el Area AO-90, Cuartel del Ejército.

La modificación consiste en :

- a) La desconsolidación del suelo urbano en el Area AO-90, con carácter previa a toda actuación urbanística.
- b) La sustitución del uso dotacional existente por el residencial e industrial-servicios en las siguientes proporciones máximas, en términos de edificabilidad:
 - Uso residencial : 70%
 - Uso industrial-servicios : 30%en virtud de la estipulación primera del proyecto de convenio urbanístico de Octubre del 2007 que figura en Anejo nº 1.

La presente modificación tiene por objeto posibilitar la construcción de 300 Viviendas Protegidas de Aragón (VPA) y la generación de suelo para la implantación de nuevas actividades económicas.

Aunque no constituye supuesto de modificación, este expediente contempla la catalogación del edificio principal del Acuartelamiento General Ricardos de esta ciudad.

1.2. Antecedentes

Se dan por reproducidos los que figuran en la parte expositiva del mencionado Proyecto de Convenio, de los cuales interesan a esta modificación los siguientes :

- La desafectación, alineabilidad y puesta a disposición de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa del Acuartelamiento "General Ricardos" de Barbastro, por resolución del Excmo. Sr. Ministro de Defensa de 18 de Noviembre de 1996.
- La exigencia de recalificación urbanística de los terrenos desafectados en virtud de lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- La adquisición de los terrenos correspondientes al Acuartelamiento General Ricardos por la empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." para promover la construcción de Viviendas Protegidas en esta ciudad.

1.3. Planeamiento y afecciones

En el PGOU vigente el Cuartel General Ricardos figura en la relación comprensiva de los elementos considerados Sistemas Generales del Artículo 4.1.1. de las Normas Urbanísticas Municipales bajo el epígrafe Sd, Servicios Urbanos, Defensa, del uso dotacional.

La alteración de las determinaciones del Plan que lleva consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo constituye supuesto de modificación del PGOU debiendo tramitarse de conformidad con el procedimiento establecido en el Art. 75 de la Ley Urbanística de Aragón por tratarse de una modificación dotacional.

SERVIDUMBRES :

De entre las limitaciones y servidumbres que afectan al Area 90 tienen especial importancia las siguientes :

1 .- En materia de aguas.

Conforme dispone el Artículo 6º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de Abril) los terrenos colindantes con los cauces "*están sujetos en toda su extensión longitudinal* :

- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y*
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen".*

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de Cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 78 de dicho Reglamento.

2 .- En materia de carreteras.

La Ley 25/1998, de 29 de Julio, de Carreteras, y su Reglamento aprobado por R.D. de 2 de Septiembre de 1994 establecen diversas limitaciones de la propiedad en atención al uso y defensa de las carreteras.

El Area 90 del PGOU aparece afectada por el Proyecto de mejora de la intersección de las carreteras N-240 (PK 158) y N-123 (PK 0) en el límite sur.

Las edificaciones existentes en Avda. de la Estación, comprendidas entre los números 81 y 89, se hallan fuera de ordenación según el planeamiento vigente.

3.- Vías pecuarias.

Su clasificación se aprobó por Orden de 23 de Septiembre de 1969 (B.O.E. de 11 de Octubre).

De las cuatro vías pecuarias aprobadas sólo afectaría al Area, y de modo tangencial, la *Colada de las Almunietas*, cuyo trazado coincide con la travesía de la antigua Carretera N-240 con una anchura de 10 metros.

4.- En materia de ferrocarriles.

El levantamiento de las vías fue autorizado por acuerdo del Consejo de Ministros, de 20 de Octubre de 1995, decisión que vino a complementar el cierre de la línea acordada por éste mismo órgano en fecha 30 de Septiembre de 1994, decisión que a su vez vino motivada por el carácter antieconómico de la línea.

En consecuencia el Area no estaría afectada por la servidumbre correspondiente.

5.- En materia de líneas telefónicas.

La canalización del cable de fibra óptica Barbastro – Monzón afecta al Area en su lindero Oeste.

6.- Zona de seguridad militar

La desafectación, alineabilidad y puesta a disposición de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa del Acuartelamiento "General Ricardos" de Barbastro se estima conlleva la desaparición de la Zona próxima de Seguridad comprendida por un espacio de 100 metros, contados a partir del límite exterior o líneas principales que definen el perímetro más avanzado de la instalación militar, dispuesta por la Orden de 14 de Mayo de 1981 (BOE de 26 de Mayo).

1.4 Servicios básicos.

1.4.1 Abastecimiento de agua potable.

El Area 90 cuenta con abastecimiento de agua a través de la red general y un depósito elevado sito en el interior del recinto militar.

Aunque el Ayuntamiento de Barbastro ha realizado en los últimos tiempos importantes obras de mejora tales como la construcción de nuevos depósitos y plantas de tratamiento y la empresa concesionaria Aguas Potables de Barbastro llevado a cabo, así mismo, las correspondientes en la red de distribución, la expansión de la ciudad exige la construcción del anillo que rodearía la zona urbana y los correspondientes depósitos de cola previstos en el Proyecto de nuevo abastecimiento de aguas a Barbastro redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Don Angel Hernando del Cura en 1982, recogido en el PGOU en vigor.

1.4.2 Evacuación de aguas.

La evacuación de aguas tenía lugar por vertido directo al río en la proximidad de la esquina norte del recinto militar.

Será necesaria su conexión a la red general de alcantarillado conectada a las estaciones de bombeo y depuradora, de lo contrario sería necesaria la construcción de una nueva depuradora al servicio del polígono.

1.4.3 Energía eléctrica, gas y telefonía.

En la zona donde se hallan los terrenos del antiguo acuartelamiento operan las siguientes empresas : ENDESA, GAS ARAGÓN y TELEFÓNICA.

Se notificará a dichas empresas los trabajos de planeamiento con el fin de instrumentar su colaboración desde el principio.

1.5 Propiedades.

Relación de propietarios del Area AO-90 :

Ref catastral	Situación	Titularidad	Superficie suelo (m2)
29690-02	Avda. Estación, 83-87	SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN	⁽²⁾ 179.322
29690-04	Avda. Estación, 81	INVIFAS	380
29690-05	Avda. Estación, 89	INVIFAS y otros ⁽³⁾	380
29690-06	Avda. Estación, 95-97	INVIFAS	1.850
SUPERFICIE TOTAL SUELO			181.932

1.6 Propuesta de modificación.

Se transcribe la propuesta de modificación del PGOU en el Area AO-90 que figura en la estipulación primera del Proyecto de Convenio al que se ha hecho referencia.

“El Ayuntamiento de Barbastro se compromete a tramitar, conforme al ordenamiento jurídico vigente, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Area 90, “Cuartel del Ejército” en los términos siguientes :

⁽²⁾ Superficie s/ Catastro = 179.322 m2; superficie s/ Registro de la Propiedad = 149.244 m2

⁽³⁾ Correspondiente al Instituto de las FF.AA. (INVIFAS) = 380 m2, existen dos viviendas de titularidad privada : BERROY PAULES, M^a Luisa y otros y GARRIDO MARTÍN, Mariano.

1.6.1 *Ámbito urbanístico.*

El Área 90 se corresponderá en lo sustancial con la delimitada por las NN.SS.MM. en 1987, si bien se incorporarán a la misma las siguientes superficies :

- *La situada entre el recinto vallado y el Río Vero al este.*
- *La situada entre la delimitación anterior y la calzada asfaltada de la Avenida de la Estación (carretera a Monzón) al Oeste, en la que se comprenden dos cuerpos edificados.*
- *Los terrenos correspondientes a la finca edificada sita en los números 95 y 97 de la Avenida de la Estación, que en el Registro de la Propiedad consta bajo el número 4.067-N, posteriormente objeto de división horizontal.*

La superficie citada se corresponde con las siguientes catastrales :

- *Parcela catastral : 2969002BG6526H0001ZB, si bien no en su totalidad, por las correcciones producidas en el linde Este con el Río Vero y en el lindero Suroeste con la intersección de la carretera Nacional 240.*
- *Parcela catastral : 2969004BG6526H0001HB*
- *Parcela catastral : 2969005BG6526H0001WB.*
- *Parcela catastral : 2969006BG6526H0001AB.*

La superficie del Area es de 170.962'50 m2 sin perjuicio de los reajustes puntuales resultantes de la medición topográfica que se ha de incorporar en el Planeamiento de desarrollo, y una vez deducida la superficie objeto de expropiación forzosa tramitado por el Ministerio de Fomento para la mejora del cruce de las carreteras nacionales 240 y 123.

1.6.2 *Configuración del Sector. Área de planeamiento remitido y calificación.*

Se establecerá un único Sector, como Área de planeamiento remitido (APR) y sector de planeamiento especial, con una doble zonificación : uso residencial y uso industrial-servicios, cuya proporción en términos de edificabilidad no será mayor de un 70% de uso residencial, ni menor del 30% de uso terciario.

Atendiendo a esta doble zonificación, se establecerán dos calificaciones principales en función de los usos y tipologías edificatorias :

1.- Uso residencial

- *Zona 5. Residencial Semiintensiva.*
- *Uso característico : residencial, Grado 1, Bloque abierto.*

2.- Uso industrial-servicios terciarios.

- *La concreción de los usos principales y permitidos, así como los prohibidos se producirá, por acuerdo entre "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." y el Ayuntamiento de Barbastro, en el momento de la redacción del Plan Especial correspondiente. Quedan excluidos el uso residencial y los usos no compatibles con el residencial previsto anteriormente.*

El coeficiente máximo de edificabilidad bruta del Sector será de 0'6 m²/m²s; no computarán las superficies edificables que se sitúen bajo rasante ni las destinadas a usos dotacionales definidos en el Art. 2.2.51 de las NN.UU.

Los módulos de reserva serán los previstos para los Planes Parciales en el Art. 81 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aplicándose los módulos de reserva correspondientes a cada uso. No obstante, el módulo mínimo del sistema local de espacios libres de dominio y uso público será del veinte por ciento de la superficie del sector y, en todo caso, los espacios libres no edificables serán espacios de dicho sistema local salvo que estén afectados a otros destinos conforme a la legislación urbanística, formen parte de la red viaria o deban calificarse como sistemas generales.

Se preverán mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, derivados del incremento del aprovechamiento residencial que la modificación del P.G.O.U. represente.

Se preverán los demás aspectos previstos en el artículo 35.2 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, y en el artículo 33.2 de su Reglamento de desarrollo.

Se fijará la categoría de suelo para el área delimitada en el punto precedente como suelo urbano no consolidado.

1.6.3 Redacción de la modificación aislada del PGOU.

La redacción del documento de modificación del PGOU se realizará por el Ayuntamiento de Barbastro, por sí o a través de los técnicos que contrate.

Se redacta la nueva ficha del Area 90, que sustituye a la correspondiente de las NSM. (Ver Anejo nº 3)

1.7 Propuesta de catalogación del Pabellón Principal del Acuartelamiento "General Ricardos", de esta ciudad.

1.7.1 Datos relativos a la construcción del Cuartel :

Redacción del proyecto : Comandancia de Ingenieros de Jaca (1-10-1919).

Aprobación del mismo : Ministerio de la Guerra (6-11-1919).

Presupuesto : 3.091.292'50 Pts.

Colocación de la primera piedra : 16-01-1921.

Adjudicatario de las obras : D. Isaías Pnei.

Finalización de las mismas : 1928.

1.7.2 Referencias bibliográficas :

- *Historia del Acuartelamiento "General Ricardos" 1918-1924, y del Regimiento "Valladolid 65", 1694-1994.* AA.VV. Edición : 1994
- *Conservar el Cuartel*, artículo de D. Alfredo Ezquerro Solana, publicado en El Cruzado Aragonés, de fecha 22-10-2005.

Fotografías : en Anejo nº 4.

1.7.3 Propuesta :

Por la armonía y belleza de sus soluciones constructivas y concurrir en el Pabellón Principal del Acuartelamiento "General Ricardos" las condiciones generales de protección del patrimonio histórico del artículo 6.1.1 y ss de las Normas Urbanísticas Municipales, se propone su inclusión en el Catálogo del PGOU de este municipio con nivel de protección 1 y el resto de características que figuran en la ficha del Anejo nº 4.

La catalogación del bien que se propone no constituye supuesto de modificación del PGOU en virtud de lo dispuesto en el Art. 1.1.4, apartº 2-d, de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

1.8 Criterios y objetivos.

Algunas de las determinaciones que figuran en la propuesta de modificación del PGOU enunciada han podido basarse en el informe de este Arquitecto Municipal de fecha 25-01-2001. Las demás serían fruto de las reuniones mantenidas entre la Gerencia de Infraestructuras de la Defensa y la empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." con este Ayuntamiento, debiendo suponer en todo caso que las estipulaciones establecidas en el Convenio son conformes a normas imperativas.

"La demanda de vivienda social, escasamente atendida y la falta de suelo para este fin podría justificar la recalificación del Area 90 con la siguiente observación, la promoción de vivienda social debería ser compatible con la vivienda libre y otro tipo de usos en el Area con el fin de no provocar una excesiva segregación del tejido social que pudiera dar lugar a problemas de marginalidad" ⁽⁴⁾

En consecuencia el objetivo principal de esta modificación y de los planes de desarrollo que se redacten deberá ser la integración del Area en la trama de la ciudad y en el entorno natural del río, lo que deberá hacerse con criterios de calidad y medioambientales avanzados. Dichos criterios se deberán tener muy en cuenta en el diseño del viario, la disposición y orientación de las edificaciones, la selección de las especies y el porte de los árboles, así como en el acondicionamiento bioclimático de los edificios, para conseguir en definitiva la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos desde la óptica de un desarrollo sostenible, en equilibrio con el medio natural

⁽⁴⁾ Informe del Arquitecto Municipal de 25-01-2001

1.9 Soluciones generales.

Para alcanzar dichos objetivos se proponen las siguientes soluciones generales :

Zonificación : Los usos asignados, residencial e industrial-servicios, aún sin determinar pero en todo caso compatible con el anterior, se dispondrán en armonía con la trama viaria, las zonas verdes y los equipamientos previstos, de conformidad con los criterios de calidad y bioclimáticos enunciados en el apartado anterior. A tal efecto, la zona residencial se situará en la proximidad del núcleo urbano, en contacto con el río, y la industrial-servicios junto a las carreteras nacionales 240 y 123, para potenciar su desarrollo.

Estructura viaria : Se apoyará en dos ejes principales, Avda. de la Estación, que deberá ser objeto de ensanchamiento y mejora, y un vial transversal cuya traza sea paralela al vallado norte del acuartelamiento. Este vial, que al igual que el anterior formará parte de la estructura general y orgánica del territorio podría continuar hasta la Avda. del Cinca mediante un puente sobre el río Vero⁽⁵⁾

El sistema local viario contará con aceras arborificadas y el número de plazas de aparcamiento necesario.

Zonas verdes : Su ordenación atenderá a los criterios siguientes :

- Protección del sistema natural del río Vero y formalización de un paseo fluvial.
- Conexión de las zonas verdes, del sistema local, con la ribera del río e integración del viario y de la edificación en las mismas.
- Actuar de filtro verde frente a la contaminación visual y acústica de las vías de circulación rápida colindantes con el Area.
- Plantación de especies locales, de bajo mantenimiento.

En el Sistema General de espacios libres y zonas verdes se incluyen las superficies de protección de los sistemas naturales (SNU-PSN) del vigente PGOU.

Considerando que no es previsible que la ciudad alcance la población de hecho prevista para el año 2.007 (21.986 habitantes) en el vigente PGOU, y que el sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes cumple el estándar de cinco (5) metros cuadrados por habitante respecto a la población de suelo urbano y urbanizable en el límite de saturación, como se acredita en la Memoria Justificativa del PGOU (apartº 5.5.10, pág. 118-120), no sería necesaria la revisión del estándar correspondiente. No obstante, el módulo mínimo del sistema local de espacios libres de dominio y uso público será del 20% de la superficie del sector, el doble del establecido en el artículo 47 de la LUA.

⁽⁵⁾ Los Servicios Técnicos Municipales han iniciado el análisis y revisión de dicha estructura general y orgánica

En el Sistema Local de espacios libres se deberá incluir el jardín situado frente al edificio principal del Acuartelamiento.

Equipamientos : Las reservas de suelo para equipamientos establecidos por la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo se localizarán en la zona oeste del Area, con del fin de facilitar su accesibilidad y garantizar la tranquilidad de la zona residencial.

Debido a la proximidad de centros educativos respecto del ámbito, y de la intención del Ayuntamiento de ampliar y mejorar los ya existentes, se considera innecesaria la reserva de terrenos para equipamiento educativo, puesto que se estiman cubiertas las necesidades de este tipo de dotación con los tres centros existentes en el entorno. Por ello, la reserva que la Ley destina a este tipo de equipamiento, se dedicará a incrementar el total de espacios libres.

El edificio principal del antiguo acuartelamiento, cuya catalogación se propone, se rehabilitará para uso de equipamiento.

1.10 Zonificación y aprovechamiento.

AREA 90

a) Delimitación

El Area 90 limita, al Norte, con el recinto ferial; al Sur, con la variante de la carretera N-123; al Este, con el borde superior del talud de la margen derecha del río Vero; y, al Oeste, con la Avda. de la Estación y la variante de la carretera N-240. Engloba las propiedades del Instituto de las Fuerzas Armadas (INVIFAS) correspondientes a los números 81, 89, 95 y 97, incluidas las viviendas de dos propietarios particulares existentes en el nº 89, que quedan fuera de ordenación.

b) Superficie : 170.962'50 m2

c) Condiciones urbanísticas

Area : 90 A, Cuartel.

Clase de suelo : Urbano No Consolidado.

Calificación :

1. Uso Residencial.

Zona 5, Residencial Semiintensiva.

Uso característico :Residencial, Grado 1, Bloque abierto.

Condiciones de la nueva edificación : Serán de aplicación las condiciones de la Zona 5, Grado 1, Bloque abierto, de las Normas Urbanísticas Municipales.

2. Uso industrial-servicios terciarios.

La concreción de los usos principales y permitidos, así como los prohibidos se producirá por acuerdo entre Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. y el Ayuntamiento de Barbastro, en el momento de la redacción del Plan Especial correspondiente. Quedan excluidos el uso residencial y los usos no compatibles con el residencial previsto anteriormente.

Edificabilidad : El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del Area se establece en 0'60 m²t/m²s. No computarán las superficies edificables que se sitúen bajo rasante ni las destinadas a usos dotacionales definidos en el Art. 2.2.51 de las N.U.M.

Actuaciones en Areas de Planeamiento Remitido (APR) : A los efectos previstos en el Art. 4.4.5 de las N.U.M. se deberá redactar un P.E.R.I. de la totalidad del Area, con las siguientes condiciones :

1 - Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

2 - Módulos de reserva. Será de aplicación los módulos establecidos en la LUA y el Reglamento de desarrollo parcial de la misma para los Planes Parciales, con la siguiente condición : el módulo mínimo del sistema local de espacios libres de dominio y uso público será del veinte por ciento de la superficie del sector y, en todo caso, los espacios libres no edificables serán espacios de dicho sistema local salvo que están afectados a otros destinos conforme a la legislación urbanística, formen parte de la red viaria o deban calificarse como sistemas generales.

1.11 Determinaciones de obligado cumplimiento.

La presente modificación incluye las determinaciones a las que se refiere el Art. 33.2 del RDLUA siguientes :

a) Delimitación del suelo urbano no consolidado de actuación diferida.

El Area APR-90 se corresponde en lo sustancial con la delimitación del Area AO-90 por las NSM en 1987, si bien se incorporan las superficies a las que se refiere el apartado 1.6.1 de esta Memoria. (Ver plano nº4)

b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización y ejecución de las actuaciones previstas.

Figuran en la estipulación Segunda del Proyecto de Convenio, *Obligaciones de la mercantil "Suelo y Vivienda de Aragón"*. (Ver Anejo nº 1)

c) Asignación de usos globales, intensidades y tipologías.

Ver apartados 1.6.2 y 1.9 de esta Memoria y estipulación primera del Proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión.

d) Aprovechamiento medio del Sector.

$$A.M. = 170.962'50 \times 0'60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 102.577'50 \text{ m}^2\text{s}$$

No computan las superficies edificables que se sitúen bajo rasante ni las destinadas a usos dotacionales definidos en el artículo 2.2.51 de las N.U.M.

e) Sistemas generales y dotaciones locales previsibles.

El Sector incluye suelos calificados de protección del sistema natural del río y del sistema general viario (travesía de la Carretera Nacional 240 (SC-H07). La modificación prevee reservas de suelo destinadas a espacios libres y zonas verdes, en proporción al 20% de la superficie del Sector, y equipamientos, que se deberán concretar en el correspondiente Plan Especial:

Contempla así mismo la protección del edificio principal del Acuartelamiento General Ricardos y el jardín de su entrada, así como su destino para equipamiento.

1.12 Viabilidad.

En relación con la viabilidad de esta modificación, el Arquitecto que suscribe se remite al Informe jurídico que figura en Anejo nº 2.

Barbastro, Noviembre del 2007
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,


Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



Anejo 1 :

Proyecto de convenio entre "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." y el Ayuntamiento de Barbastro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

ANEXO: _____

BORRADOR PROYECTO DE CONVENIO (FECHA: OCTUBRE 2007):

“CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ENTRE LA EMPRESA “SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.” Y EL AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO EN RELACIÓN CON LOS TERRENOS DE LA ACTUAL ÁREA AO- 90, “CUARTEL DEL EJÉRCITO”, DEL P.G.O.U., ANTERIORMENTE DESTINADOS AL ACUARTELAMIENTO “GENERAL RICARDOS” DE BARBASTRO.

En Barbastro, a 2007

REUNIDOS

De una parte,

El Excmo. Sr. D. Javier Velasco Rodríguez, cuyas circunstancias personales no se reseñan al ser público y notorio su cargo de Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón y Presidente de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.

De otra parte,

El Sr. D. Antonio Cosculluela Bergua, cuyas circunstancias personales no se reseñan al ser público y notorio el ejercicio de su cargo de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Barbastro (Huesca).

INTERVIENEN

El primero actúa en nombre y representación de la empresa pública “Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.” constituida por Decreto de 6 de noviembre de 2001, dictado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la citada empresa pública.

El segundo actúa en nombre y representación del Ayuntamiento de Barbastro según la legal que ostenta conforme al artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 30 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Las comparecientes se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse mediante el presente Convenio urbanístico, a cuyos efectos, manifiestan la siguiente,

CONSIDERANDO I.- En fecha 18 de noviembre de 1.996 el Excmo. Sr. Ministro de Defensa dicta resolución en la que declara la desafectación, alienabilidad y puesta a disposición de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa del Acuartelamiento "General Ricardos" de Barbastro.

Con posterioridad a la resolución citada, el Ayuntamiento de Barbastro solicitó la reversión a su favor del solar y las edificaciones del Acuartelamiento "General Ricardos", y a partir de este momento, tras la denegación de la reversión solicitada por la Gerencia de Infraestructura de la Defensa, se ha iniciado un proceso contencioso-administrativo que ha concluido con la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón de fecha 25 de junio de 2.002, en la cual ha quedado desestimado el recurso contencioso administrativo número 855/98-A. El recurso de casación interpuesto, bajo el número 6924/2002, por el Ayuntamiento de Barbastro ha sido declarado inadmitido por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de septiembre de 2.004.

CONSIDERANDO II.- En el BOE de 4 de noviembre de 2003, ha sido publicada la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en cuyo artículo 191 se establece el régimen urbanístico de los inmuebles del Patrimonio del Estado desafectados y que, en concreto, exige que por parte de las autoridades urbanísticas se proceda a otorgar la nueva calificación urbanística que corresponda, decisión *"que deberá respetar el principio de equidistribución de beneficios y cargas establecido en el artículo 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, será coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles, y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que pudieran concurrir sobre los mismos"*.

CONSIDERANDO III.- La empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón, SL.", tiene como objeto social, según dispone el Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón por el que dicha mercantil es creada, *"la adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial..."* (Artículo 1.2.1 del Decreto citado), para lo cual podrá *"adquirir, transmitir, constituir, modificar, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización y edificación, así como su mantenimiento y explotación, dentro de su ámbito de actuación"*, o también, *"realizar convenios con todo tipo de Entes Públicos o Privados"* (artículo 1.2.VI, apartados "a" y "b").



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

CONSIDERANDO IV.- La mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. ha adquirido en fecha 14 de febrero de 2007, por compraventa, de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, la finca urbana correspondiente al Acuartelamiento "General Ricardos", registral nº. 7.882 (Tomos 500 y 917, Libro 90 y 226, folios 8 y 139), superficie de 142.308 m² y las siguientes colindancias: al norte con propiedad del Ayuntamiento de Barbastro, al Sur y Este con Río Vero, y al Oeste con Carretera de Huesca a Monzón. En la escritura de compraventa dicha registral incluye las parcelas catastrales 29690002BG6526H0001ZB y 22061A01200065 0000GY.

La primera de las parcelas citadas, la 29690002BG6526H0001ZB, tiene una superficie según certificación catastral, de 179.322 m², y se corresponde, en unión con las parcelas catastrales 2969005BG6526H0001WB (380 m²), 2969004BG6526H0001HB (380 m²) y 2969006BG6526H0001AB (1.850 m²), con el Área de Ordenación 90, "Cuartel del Ejército" del P.G.O.U. de Barbastro.

CONSIDERANDO V.- Los terrenos del antiguo acuartelamiento "General Ricardos", que representan una superficie de aproximadamente 181.932 metros cuadrados, según las fichas del Catastro de urbana se corresponden, en su práctica integridad, con el Área de Ordenación 90 "Cuartel del Ejército" del P.G.O.U., que está definida como suelo urbano, se encuentra adecuadamente integrada en la malla urbana, en su zona de conformación más plana, y que en cualquier modificación de planeamiento ha de requerir una actuación de transformación urbanística.

CONSIDERANDO VI.- La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, aprobada por las Cortes de Aragón, y publicada en el Boletín Oficial de Aragón de fecha 31 de diciembre de 2003, establece en su artículo 1 que *"la programación pública de vivienda tendrá por objeto ampliar y diversificar el parque público de vivienda, alcanzar las condiciones necesarias para que todos los ciudadanos puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada tanto en el medio urbano como en el rural, especialmente aquellos que tengan dificultades especiales para ello, contribuir a diversificar la oferta de viviendas corrigiendo los desequilibrios existentes en el mercado inmobiliario y ampliando la oferta de viviendas destinadas al alquiler, y quebrar situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda e insuficiente oferta de viviendas. Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda ejercerán sus potestades discrecionales de la manera más adecuada para lograr la consecución de tales finalidades"*.

En este mismo orden la Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro prevé en el punto 5.5.13 "Justificación de las determinaciones en el suelo urbana", *"una intervención municipal en el mercado del suelo que haga descender en lo posible los precios especulativos existentes la actualidad, para lo cual se propone: 1) Que el Ayuntamiento incremente su patrimonio de suelo y lo ofrezca en el mercado a la baja; (...)3) Promoción de viviendas sociales para las clases menos favorecidas"*.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

CONSIDERANDO VII.- Que se considera conveniente que la edificabilidad resultante del cambio de calificación, no afectada a vivienda protegida, contribuya a la financiación de la construcción y puesta en el mercado de VPA, de la operación de transformación urbanística, así como de dotaciones locales o sistemas generales de la Ciudad, como una forma de afectar al interés general municipal una parte de las plusvalías urbanísticas que pudieran derivarse de la actuación urbanística.

Con respecto a la edificabilidad del ámbito debe señalarse que el Área AO-90 del P.G.O.U. ha tenido establecidos unos parámetros edificatorios identificados con los de la Zona 5 de las Normas Urbanísticas Municipales.

CONSIDERANDO VIII.- Por lo expuesto en lo que antecede, las partes comparecientes consideran la existencia de intereses concurrentes en relación con la consecución de un acuerdo de carácter convencional.

VISTA la Providencia dictada por el Sr. Alcalde en fecha 11 de octubre de 2007, en la cual insta a los Servicios de Urbanismo la redacción de la propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y la mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., y la de modificación aislada del P.G.O.U., fijando las finalidades que en dichos instrumentos han de contenerse.

Fundamentos:

El fundamento jurídico del acuerdo se halla en las siguientes disposiciones:

- Los artículos 3.d y 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.
- Los artículos 82 y 83 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
- El artículo 1.3.b del Decreto 295/2001 de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón S.L."
- El artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Y visto lo expuesto, ambas partes, PACTAN, CONVIENEN Y OTORGAN, las siguientes estipulaciones:

PRIMERA.- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. POR EL AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

El Ayuntamiento de Barbastro se compromete a tramitar, conforme al ordenamiento jurídico vigente, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Área 90, "Cuartel del Ejército", en los términos siguientes:

1.1.- Ámbito urbanístico.

El ÁREA 90 se corresponderá en lo sustancial con la delimitación por las NN.SS.MM. en 1987, si bien se incorporarán a la misma las siguientes superficies:

- La situada entre el recinto vallado y el Río Vero al este.
- La situada entre la delimitación anterior y la calzada asfaltada de la Avenida de la Estación (carretera a Monzón) al Oeste, en la que se comprenden dos cuerpos edificados.
- Los terrenos correspondientes a la finca edificada sita en los números 95 y 97 de la Avenida de la Estación, que en el Registro de la Propiedad consta bajo el número 4.067-N, posteriormente objeto de división horizontal.

La superficie citada se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

- Parcela catastral: 2969002BG6526H0001ZB, si bien no en su totalidad, por las correcciones producidas en el linde Este con el Río Vero y en el lindero Suroeste con la intersección de la carretera Nacional 240.
- Parcela catastral: 2969004BG6526H0001HB.
- Parcela catastral: 2969005BG6526H0001WB.
- Parcela catastral: 2969006BG6526H0001AB.

La superficie del Área es de 170.962,5 m², sin perjuicio de los reajustes puntuales resultantes de la medición topográfica que se ha de incorporar en el Planeamiento de desarrollo, y una vez deducida la superficie objeto de expropiación forzosa tramitado por el Ministerio de Fomento para la mejora del cruce de las carreteras nacionales 240y 123.

1.2.- Configuración de Sector, Área de planeamiento remitido, y calificación.

Se establecerá un único Sector, como Área de planeamiento remitido (APR) y sector de planeamiento especial, con una doble zonificación: uso residencial y uso industrial-servicios, cuya proporción en términos de edificabilidad no será mayor de un 70 % de uso residencial, ni menor del 30 % de uso terciario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Atendiendo a esta doble zonificación, se establecerán dos calificaciones principales en función de los usos y tipologías edificatorias:

1.- Uso residencial

- Zona 5, Residencial Semiintensiva.
- Uso característico: residencial, Grado 1, Bloque abierto.

2.- Uso industrial-servicios terciarios.

- La concreción de los usos principales y permitidos, así como los prohibidos se producirá, por acuerdo entre "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." y el Ayuntamiento de Barbastro, en el momento de la redacción del Plan Especial correspondiente. Quedan excluidos el uso residencial y los usos no compatibles con el residencial previsto anteriormente.

El coeficiente máximo de edificabilidad bruta del Sector será de 0,6 m²t/m²s; no computarán las superficies edificables que se sitúen bajo rasante ni las destinadas a usos dotacionales definidos en el artículo 2.2.51 de las NN.UU.

Los módulos de reserva serán los previstos para los Planes Parciales en el artículo 81 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; aplicándose los módulos de reserva correspondientes a cada uso. No obstante, el módulo mínimo del sistema local de espacios libres de dominio y uso público será del veinte por ciento de la superficie del sector y, en todo caso, los espacios libres no edificables serán espacios de dicho sistema local salvo que estén afectados a otros destinos conforme a la legislación urbanística, formen parte de la red viaria o deban calificarse como sistemas generales.

Se preverán mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, derivados del incremento del aprovechamiento residencial que la modificación del P.G.O.U represente.

Se preverán los demás aspectos previstos en el artículo 35.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en el artículo 33.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico régimen especial de pequeños municipios.

Se fijará la categoría de suelo para el área delimitada en el punto precedente como suelo urbano no consolidado.

1.3.- Redacción de la modificación aislada del P.G.O.U.

La redacción del documento de modificación del P.G.O.U. se realizará por el Ayuntamiento de Barbastro, por sí o a través de los técnicos que contrate.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LA MERCANTIL “SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.”.

2.1.- La empresa pública “Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.” se compromete a elaborar el planeamiento de desarrollo y a ejecutar la urbanización y la edificación del Sector y los Sistemas Generales vinculados y conexos que se citan en este Convenio y que se precisan en el correspondiente Plan Especial de desarrollo, sea a título individual en el caso de adquirir la totalidad de los terrenos y/o propiedades afectadas, o integrada en la Junta de Compensación correspondiente, en los plazos máximos previstos en el Plan Especial; la ejecución señalada corresponderá a la Junta de Compensación o propietario único, en su caso, siempre y cuando ello sea conforme con la legislación urbanística de aplicación.

En todo caso la urbanización se ejecutará en el plazo máximo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Por consiguiente, mercantil citada redactará a su costa, de conformidad con el P.G.O.U. modificado el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente, el proyecto de reparcelación de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en el área, así como el proyecto de urbanización, y los presentará al Ayuntamiento para su tramitación.

2.2.- La mercantil “Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.”, en la forma indicada en el punto precedente (primer apartado), se compromete a incluir en el PERI y proyecto de urbanización del Área que ha de redactar y, a asumir, respecto de las mismas, la obligación de costear y ejecutar todas las dotaciones a que se refiere el artículo 16 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, tales como infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, así como las de potabilización, suministro y depuración de agua.

En particular, de modo específico, la obligación de costear y ejecutar la urbanización comprenderá, respecto de dicha mercantil, la del vial Avenida de la Estación en su integridad (ambos semianchos) en todo el frente de proyección del Área 90, incluyendo en todo caso el semiancho exterior al Área 90, situado frente a las Áreas AO 97, “San Valentín”, y AO 98, “Camineros”.

2.3.- La empresa “Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.” se compromete a edificar en dicho Sector un total de 300 Viviendas Protegidas de Aragón (VPA), para atender la demanda de vivienda de esas características existente, con arreglo al régimen legal y reglamentario vigente en esta Comunidad Autónoma. A tal efecto en el PERI habrá de establecerse la reserva de parcelas correspondiente, la cual constará igualmente en el Proyecto de Reparcelación. La ejecución y gestión de dichas viviendas se atenderá a lo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

dispuesto en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida y en su normativa de desarrollo.

2.4.- Una vez concluidas las obras de urbanización a que se refiere este Convenio, "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L." o la Junta de Compensación, según se ha indicado, hará entrega de las mismas al Ayuntamiento de Barbastro, en el modo que corresponde a los procedimientos de aplicación del sistema de actuación por compensación, en concreto conforme a lo dispuesto en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, si bien se establecerá un plazo de garantía entre la recepción inicial, previa certificación final de las obras suscrita por técnico competente, y la definitiva de un año.

Durante dicho plazo de garantía corresponderá a la mercantil el mantenimiento, la conservación y el entretenimiento de las obras y servicios correspondientes.

2.5.- Sin perjuicio de lo indicado, la edificabilidad en uso residencial o lucrativa que pudiera materializarse, además de la destinada a Vivienda Protegida citada en el punto 2.3 precedente, se destinará a:

1º) En primer lugar, a compensar, en su caso, los derechos correspondientes a los demás propietarios del Sector, de acuerdo con las reglas y criterios de aplicación a los proyectos de reparcelación, es decir, sin que a los mismos alcancen los dos siguientes compromisos obligacionales únicamente asumidos por "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.", en concreto, el relativo a la construcción de Vivienda Protegida de Aragón, salvo en los porcentajes legalmente establecidos, y el contenido en el apartado subsiguiente, y,

2º) En lo demás, a la construcción de viviendas de precio libre y edificaciones de carácter industrial y terciario, cuya rentabilidad habrá de contribuir de manera justificada y objetiva, además de a la ejecución de la transformación urbanística del Sector, a financiar, implantar y ejecutar por la Administración autonómica, en colaboración con "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.", dotaciones locales o sistemas generales de la Ciudad.

2.6.- Respecto del Sector Área APR-90, procederá el cumplimiento del deber legal de cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio del Sector a favor del Ayuntamiento de Barbastro.

2.7.- De otro lado, el Ayuntamiento de Barbastro y la empresa pública convendrán, de manera simultánea a la tramitación del PERI, los términos y condiciones que resulten precisos para garantizar la ejecución urbanística y la coordinación entre ambas entidades a los efectos de materializar el contenido del presente Convenio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

TERCERA.- PROCEDIMIENTO COMO CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Las partes suscribientes se comprometen a someterse respecto de este Convenio al procedimiento legalmente establecido para su tramitación por el artículo 83 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. En todo caso, serán de aplicación las normas procedimentales correspondientes a cada entidad.

Leído el presente Convenio y encontrado conforme, se firma por ambas partes, por duplicado ejemplar, a solo efecto, en el lugar y la fecha al principio señalados.

POR SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.

**POR EL AYUNTAMIENTO DE
BARBASTRO**

Fdo.: Javier Velasco Rodríguez

Fdo.: Antonio Cosculluela Bergua”

Anejo 2 :

**Informe jurídico relativo a la modificación del PGOU en el Area
AO-90, Cuartel del Ejército.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

D. Manuel Rapún Castel, TAG en el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro en relación con la modificación del P.G.O.U. de Barbastro, respecto del Área AO-90, "Cuartel de Ejército", vistos el Proyecto de Convenio Urbanístico elaborado de fecha octubre de 2007 (adjunto) y el documento técnico "Modificación del P.G.O.U. en el área AO-90, "Cuartel del Ejército" elaborado por los Servicios Técnicos Municipales fechado en noviembre de 2007, en cumplimiento de lo ordenado por el Sr. Alcalde mediante Providencia dictada en fecha 11 de octubre de 2007, tiene a bien emitir el siguiente,

INFORME JURÍDICO:

I.- PROCEDIMIENTO APROBACIÓN CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

La tramitación del Convenio urbanístico citado se realizará conforme al procedimiento establecido en la legislación autonómica aragonesa en materia de urbanismo, Ley 5/1999, de 25 de marzo, en su artículo 83. La competencia corresponderá, según se ha indicado, al Pleno del Ayuntamiento.

II.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN AISLADA P.G.O.U.

Una vez aprobada la homologación como P.G.O.U. de las NN.SS.MM. por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, adoptado en fecha 18 de septiembre de 2000, el trámite de modificación de aquél será el previsto en el artículo 73 de la nueva Ley Urbanística de Aragón.

Contenido documental y tipo de procedimiento.-

Dicho procedimiento exige el siguiente contenido documental:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

De este modo, las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento establecido para la aprobación de los correspondientes planes, sin embargo, en el caso del Plan General, sus modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de la propia Ley Urbanística de Aragón para los planes parciales de iniciativa municipal.

En cualquier caso, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento y, por tanto, también del P.G.O.U. deberán numerarse correlativamente (artículo 154.3 Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Procedimiento por fases.-

El precepto citado establece el siguiente procedimiento:

- Aprobación inicial por el Pleno.
- Información pública por plazo mínimo de un mes.
- Informes de las Administraciones sectoriales competentes.
- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta.

En todo caso el informe de la Comisión Provincial, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

Requisitos especiales.-

a) Respecto de las modificaciones que inciden sobre las **zonas o espacios verdes**, el artículo 74 de la Ley Urbanística de Aragón ha establecido lo siguiente:

- "Si la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de la superficie para tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el informe previo favorable de la Comisión Jurídica Asesora".

b) Respecto de las modificaciones que tendieran a **incrementar el aprovechamiento residencial** se requerirá, para aprobarla, la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.

c) Respecto de las modificaciones que inciden sobre **dotaciones**, el artículo 75 de la Ley Urbanística de Aragón ha establecido lo siguiente:

- "En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General".

III.- ÓRGANO COMPETENTE.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2, letra "c", de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos, corresponden al Pleno de la Corporación.

IV.- PROCEDENCIA.

Por consiguiente, en cuanto al proyecto de Convenio y a la Modificación aislada propuesta se informa favorablemente con las siguientes observaciones:

PRIMERO.- La aprobación, en su caso, del Convenio y de la Modificación aislada del P.G.O.U. se realizará conforme al procedimiento señalado en los puntos precedentes, si bien deberá precisarse que el incremento del aprovechamiento residencial requerirá la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, conforme al artículo 74 LUA. En todo caso se considera conveniente que la información pública del procedimiento cuente, al menos, con un período de duración de dos meses.

SEGUNDO.- En lo que se refiere a las cuestiones técnicas del Proyecto de Convenio Urbanístico y del documento de Modificación aislada, sin perjuicio de lo señalado en el punto subsiguiente, se hace notar que no son objeto específico de consideración en este informe y que respecto de las mismas se hace expresa remisión al documento denominado "Modificación del P.G.O.U., en el Área AO-90, "Cuartel del Ejército", redactado por los Servicios de Urbanismo en noviembre de 2.007.

TERCERO.- En lo que se refiere a la existencia, según P.G.O.U., de un uso dotacional, "Sistema General de Defensa" (Sd), en el área AO-90, "Cuartel Ejército", y su incidencia en la modificación de planeamiento referida, debe señalarse lo siguiente:

En primer lugar, se trata según P.G.O.U. de un sistema general, si bien, como hemos de ver es una infraestructura de funcionalidad superior a la del P.G.O.U., que se rige por la legislación sectorial, en nuestro caso, en concreto, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobada por Decreto Legislativo 2/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón, y la legislación de defensa. A este respecto debe indicarse lo siguiente:

- a) La recalificación es una exigencia impuesta por una disposición legal.

En relación con lo indicado, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 191 establece el régimen urbanístico de los inmuebles del Patrimonio del Estado desafectados y que, en concreto, exige que por parte de las autoridades urbanísticas se proceda a otorgar la nueva calificación urbanística que corresponda, decisión "que deberá respetar el principio de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

equidistribución de beneficios y cargas establecido en el artículo 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, será coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles, y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que pudieran concurrir sobre los mismos”.

La invocación del principio equidistributivo alude a la necesaria atribución de aprovechamiento urbanístico lucrativo para dichos terrenos, siempre en una conformación coherente con la política urbanística del Municipio, si bien considerando el tamaño y la situación de los inmuebles.

b) La Defensa Nacional, en sus infraestructuras, no integraría los supuestos de hecho a que se refiere el artículo 75 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

La defensa militar a través del Ejército de Tierra no aparece entre los supuestos de modificaciones dotacionales previstas en el artículo 75 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, ni tampoco en el artículo 156 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, al referirse estas normas a dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.

c) Los sistemas generales se hallan siempre al servicio de la población del Municipio a que se refiere el Planeamiento.

Los sistemas generales están constituidos por las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del Municipio previstos en el Plan General (art. 106.2 LUA) y, en nuestro caso, el uso referido y la infraestructura no pueden considerarse que se hallaran al servicio del propio Municipio, sino que realmente han desempeñado el papel propio de un servicio de carácter nacional como es la Defensa.

En este mismo orden, los artículos 41 y ss. del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se refiere a los sistemas generales de comunicaciones (art. 42), de espacios libres públicos (art. 43) y de equipamiento (art. 44). En cuanto al sistema de equipamiento comunitario, éste viene referido al docente, social, deportivo y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses de la comunidad, conforme a las categorías señaladas en el artículo 79 del propio Reglamento, en el cual no se incluye el uso vinculado a la defensa.

Más propiamente en nuestro caso, el Acuartelamiento “General Ricardos”, conforme dispone el artículo 46 del Reglamento citado, tiene la consideración de infraestructuras de ámbito funcional superior al del Plan General, las cuales serán señaladas por el Plan General, “de conformidad con la legislación sectorial”, en cuanto a *“las instalaciones y obras al servicio de ámbitos superiores al ordenado por el mismo, cuya implantación pueda influir de forma sustancial en la configuración y desarrollo del territorio, tales como centros y zonas para la defensa, parques de*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

bomberos, establecimientos penitenciarios, embalses, centros productores de energía, líneas de conducción y distribución y otras análogas”.

En este punto debe hacerse referencia, además del precepto citado en el apartado primero, a la Orden 84/1994, de 5 de septiembre, sobre publicación de Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de agosto de 1.994, por el que se establecen la entidad, la estructura y el despliegue de la fuerza del Ejército de Tierra y se aprueba el programa de transición para su implantación (BOE 213/1994, de 6 de septiembre de 1994), el cual responde a la Directiva de Defensa Militar 1/1992, de 1 de diciembre, en cuyo punto séptimo se indica que el despliegue de la Fuerza Terrestre, según su estructura que se define en el anexo I y el que se refiere a su localización en las actuales Regiones y Zonas Militares se incluye en el Anexo II; de otro lado el punto octavo señala que *“con el fin de facilitar las modificaciones orgánicas necesarias para pasar de la entidad y despliegue actuales a los que se pretende alcanzar, durante el período 1995-1997 se procederá a la disolución de las unidades que figuran en el Anexo III y al traslado de las que aparecen en el Anexo IV”.*

Pues bien, es el Anexo III, “Unidades que se disolverán durante el período 1995-1997”, apartado referido a la Región Militar Pirenica Oriental, donde se prevé para el año 1995, la disolución de la Brigada de Cazadores de Alta Montaña XLII, y más en concreto, del Regimiento de Cazadores de Alta Montaña 65 (Barbastro-Huesca).

En el marco de cumplimiento de la Orden citada debe ubicarse la resolución del Excmo. Sr. Ministro de Defensa de 18 de noviembre de 1.996, en virtud de la cual se declara la desafectación, alienabilidad y la puesta a disposición de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa del acuartelamiento “General Ricardos 2 de Barbastro.

d) Es reiterada la jurisprudencia que diferencia los sistemas generales urbanísticos, en sentido estricto, de los equipamientos o infraestructuras de nivel operativo superior, desvinculadas del hecho urbanístico.

Barbastro, 12 de noviembre de 2.006

Conforme,
El Secretario General,

Fdo. Fernando Benedicto Armengol

Anejo 3:

Nueva ficha del Area 90

PLANO : 10 HOJA: 22/23/24
SUPERFICIE : 170.962'50 m2
DELIMITACION:
N - FERIA MUESTRAS S - SNU
E - RIO VERO O - SAN VALENTÍN

AREA : CUARTEL
SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
ZONA: 5. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA
INDUST.-SERVIC.

APR
90

CONDICIONES PARTICULARES:

A los efectos previstos en el artículo 4.4.5. de las N.U.M. se deberá redactar un P.E.R.I. de la totalidad del Area, con las condiciones que figuran en la Modificación nº 45 del PGOU.

Anejo 4:

Nueva ficha del catálogo, correspondiente al Pabellón Principal del Cuartel General Ricardos.

CATALOGACIÓN QUE SE PROPONE

Elemento : Pabellón Principal del Cuartel "General Ricardos".

Localización : Avda. de la Estación, nº 83-87.

Siglo o etapa histórica : S.XX

Estilo : Novecentista.

Objetivación del interés : Histórico/Artístico.

Propiedad : Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.

Usos : Dependencias generales del Acuartelamiento, hasta su desaparición. Hoy en desuso.

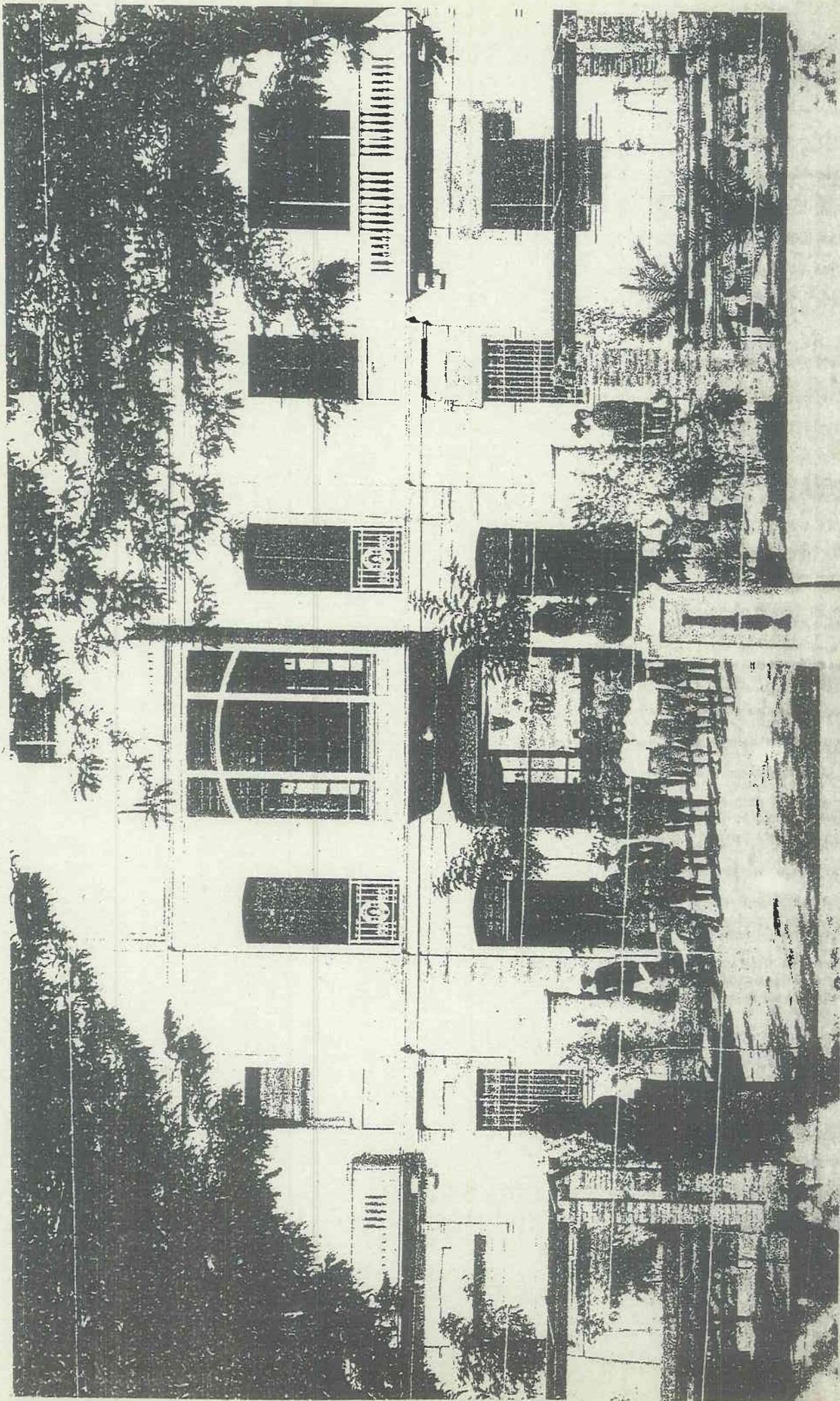
Conservación global : Deficiente.

Propuesta de actuación : Rehabilitación.

Nivel de protección : 1

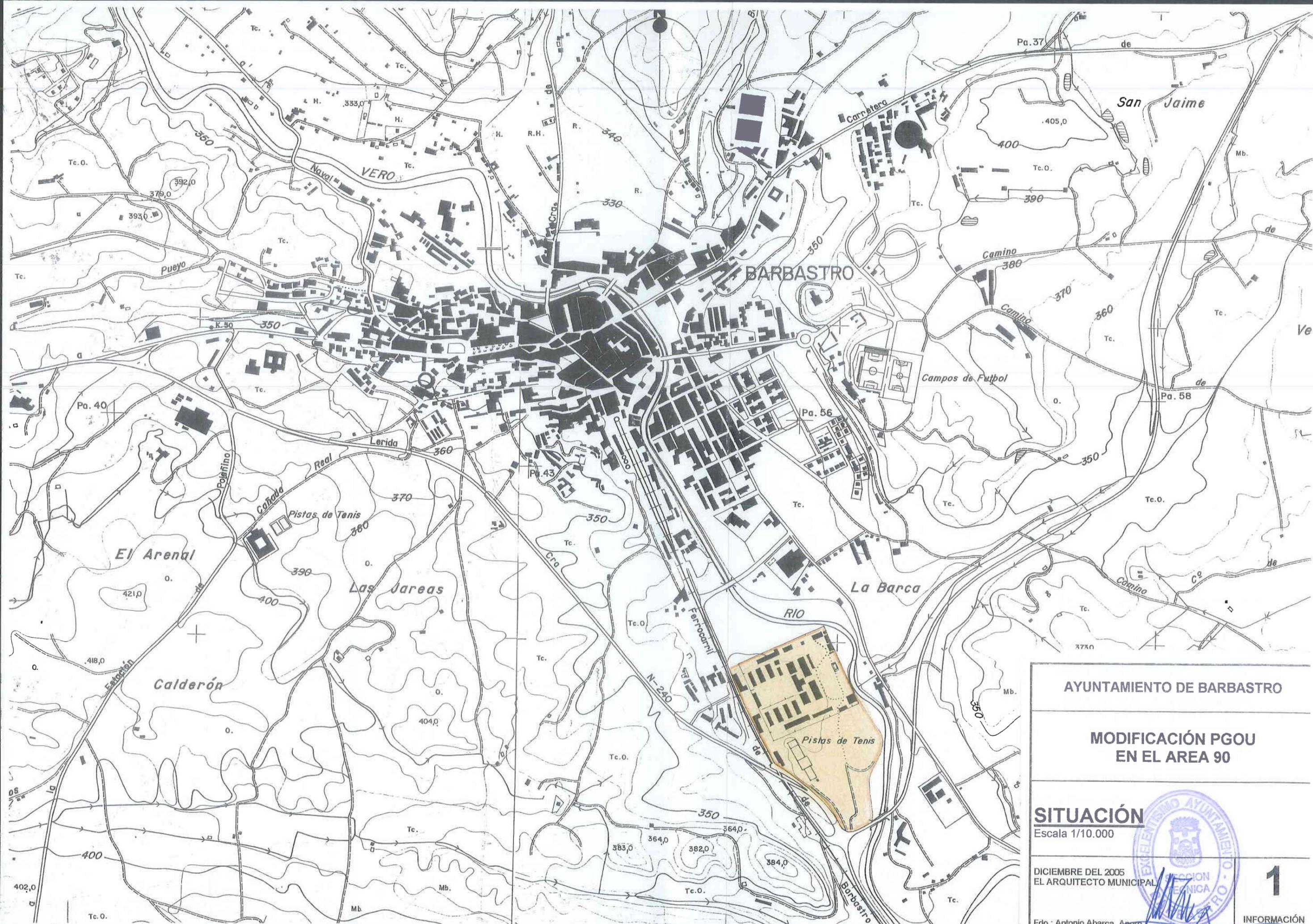
2. BARBASTRO -- Cuartel de Artillería.





BARBASTRO. Cuartel General Ricardos. Jardín y entrada principal

PLANOS DE INFORMACIÓN



AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**MODIFICACIÓN PGOU
EN EL AREA 90**

SITUACIÓN

Escala 1/10.000

DICIEMBRE DEL 2005
EL ARQUITECTO MUNICIPAL



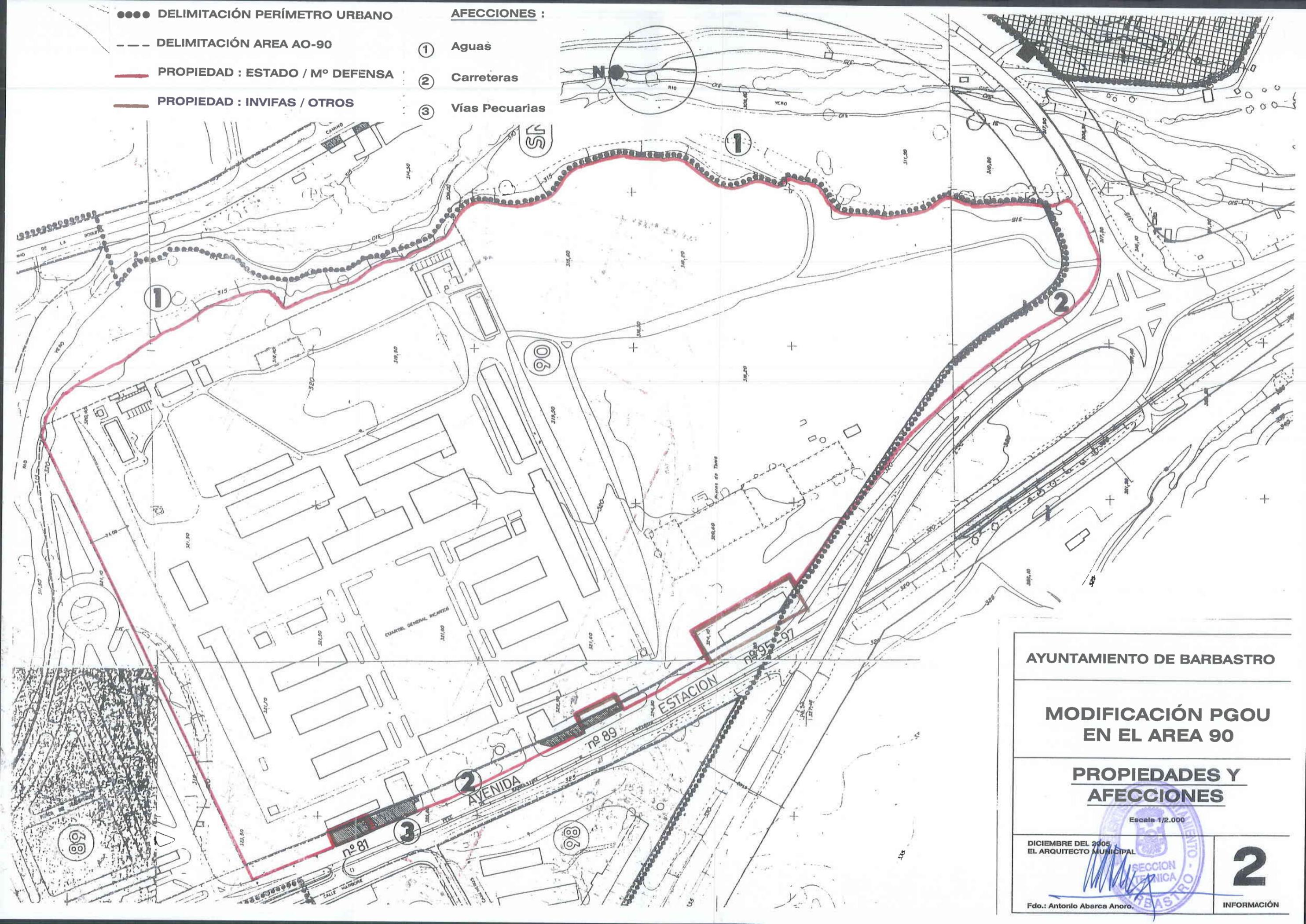
1

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.

INFORMACIÓN

- DELIMITACIÓN PERÍMETRO URBANO
- DELIMITACIÓN AREA AO-90
- PROPIEDAD : ESTADO / M° DEFENSA
- PROPIEDAD : INVIFAS / OTROS

- AFECCIONES :**
- ① Aguas
 - ② Carreteras
 - ③ Vías Pecuarias



AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO	
MODIFICACIÓN PGOU EN EL AREA 90	
PROPIEDADES Y AFECCIONES	
Escala 1/2.000	
DICIEMBRE DEL 2005 EL ARQUITECTO MUNICIPAL	
 	<div style="font-size: 48pt; font-weight: bold;">2</div>
Fdo.: Antonio Abarca Anoro.	INFORMACIÓN

DELIMITACIÓN PERÍMETRO URBANO
DELIMITACIÓN AREA AO 90

(SNU-PSN).
PROTECCIÓN DE LOS
SISTEMAS NATURALES

SNU-PSN

SISTEMA GENERAL (Sd)

AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MODIFICACIÓN PGOU
EN EL AREA 90

ZONIFICACIÓN
S/N.S.M (1.987)

Escala 1/2.000

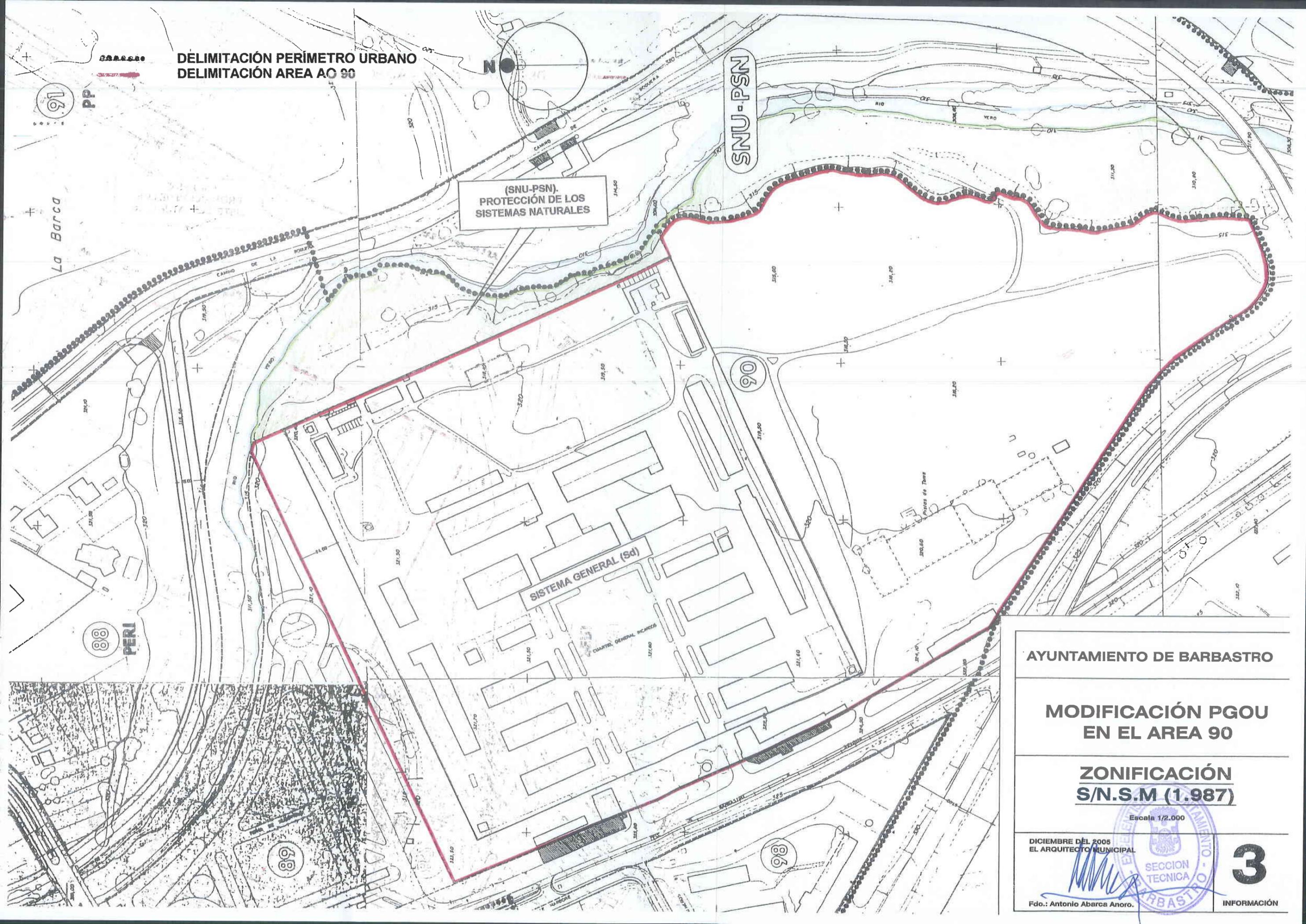
DICIEMBRE DEL 2005
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

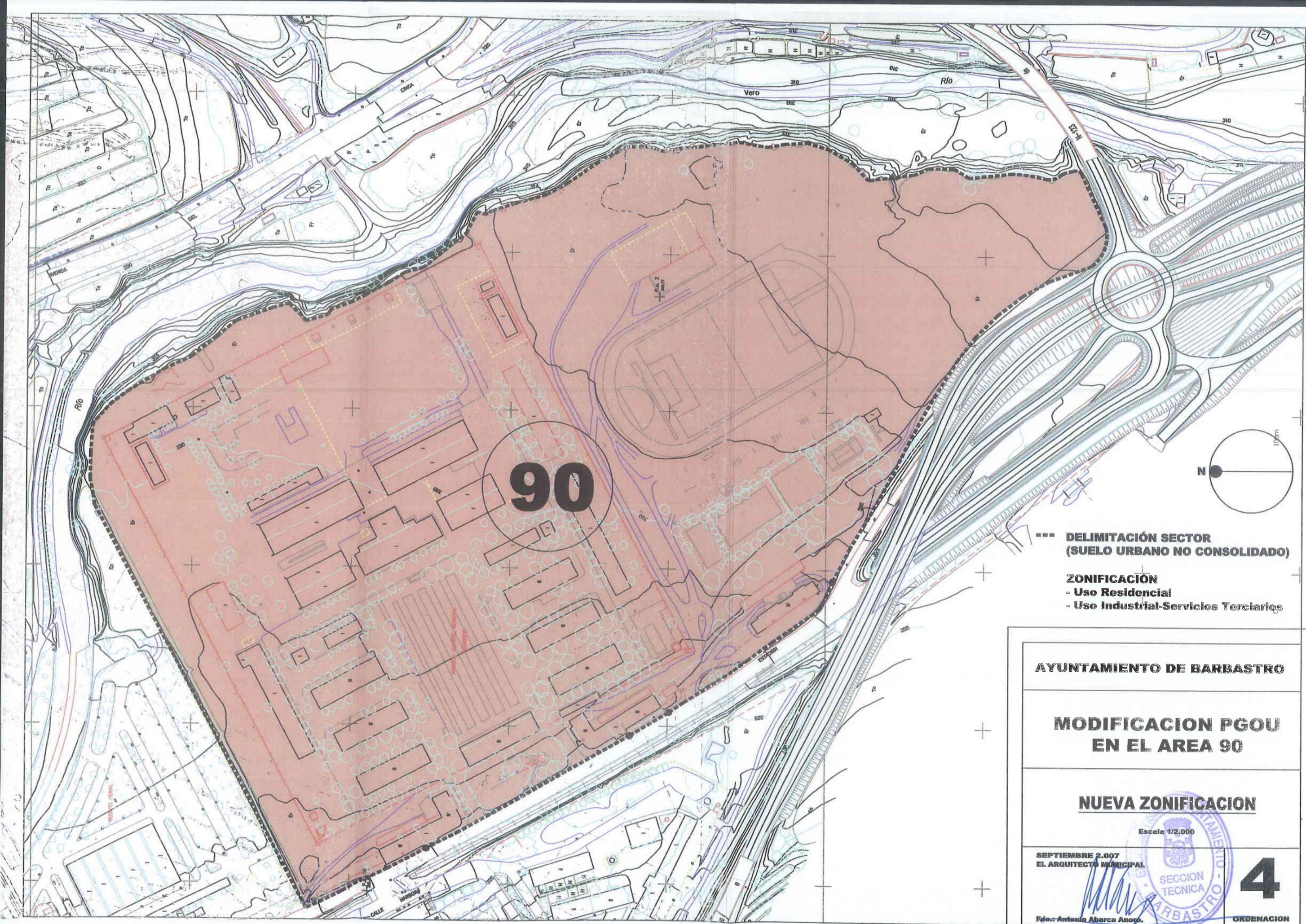
Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



3

INFORMACIÓN





90

--- DELIMITACIÓN SECTOR (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)
ZONIFICACIÓN
- Uso Residencial
- Uso Industrial-Servicios Terciarios

AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MODIFICACION PGOU EN EL AREA 90

NUEVA ZONIFICACION

Escala 1/2.000

SEPTIEMBRE 2.007
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

SECCION TECNICA
BARBASTRO

4
ORDENACION

Fdo: Antonio Abarca Anco.